

中国航空工业新能源投资有限公司
拟转让其持有的
无锡华达燃机发电公司 20%权益项目
评估报告

天兴评报字（2015）第 1063 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年十月二十日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告的使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
评估报告附件	27

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 1063 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国航空工业新能源投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中国航空工业新能源投资有限公司拟转让其持有的无锡华达燃机发电公司 20%权益而涉及无锡华达燃机发电公司的全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 7 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国航空工业新能源投资有限公司《拟转让无锡华达燃机发电公司权益进行资产评估有关事宜》（2015 年第 9 期），中国航空工业新能源投资有限公司拟转让其持有的无锡华达燃机发电公司 20%权益，需要对无锡华达燃机发电公司的全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：无锡华达燃机发电公司于评估基准日的全部权益。

三、评估范围：无锡华达燃机发电公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估，经分析确定评估结果如下。

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，无锡华达燃机发电公司总资产账面价值为 7,423.22 万元，评估价值为 6,634.26 万元，减值额为 788.96 万元，减值率为 10.63%；负债账面价值为 40.94 万元，评估价值为 40.94 万元，无增减值；净资产账面价值为 7,382.28 万元，评估价值为 6,593.32 万元，减值额为 788.96 万元，减值率为 10.69 %。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	4,236.87	4,236.87	-	-
非流动资产	3,186.35	2,397.39	-788.96	-24.76
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3,186.35	2,397.39	-788.96	-24.76
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	7,423.22	6,634.26	-788.96	-10.63
流动负债	40.94	40.94	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	40.94	40.94	-	-
净资产	7,382.28	6,593.32	-788.96	-10.69

即无锡华达燃机发电公司于评估基准日的股东全部权益价值为 6,593.32 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

截止到出报告日，无锡华达账上共 15 项房屋，总面积约为 5488 平方米，账面原值为 1,126.77 万元，净值为 363.36 万元，尚未办理相关产权，由于企业知情人员已经解散，目前尚未办证情况无从了解。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行权益交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行权益交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 7 月 31 日起，至 2016 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中国航空工业新能源投资有限公司
拟转让其持有的
无锡华达燃机发电公司 20%权益项目
评估报告

天兴评报字（2015）第 1063 号

中国航空工业新能源投资有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟转让所持有的无锡华达燃机发电公司 20% 权益而涉及无锡华达燃机发电公司的全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 7 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：中国航空工业新能源投资有限公司（以下简称“中航新能源”）

营业执照注册号：100000000009433

注册地址：北京市东城区方家胡同 46 号 3251 房间

法定代表人：刘忠文

注册资本：32968.76 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：1989 年 01 月 26 日

经营范围：燃机发电投资；垃圾焚烧发电投资；风力发电、风电设备的投资；风力发电设备研制、生产；机电产品的生产、销售；燃机动力工程技术咨询、服务；进出口业务；风险投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

公司名称：无锡华达燃机发电公司（以下简称：无锡华达）

营业执照注册号：320200500000142

公司地址：无锡市国家高新技术产业开发区 44 号地块

负责人：乔广喜

公司类型：非公司外商投资企业（中外合作）

成立日期：1995 年 5 月 12 日

营业期限：1995 年 5 月 12 日至 2020 年 5 月 11 日

经营范围：生产电力

2. 历史沿革

无锡华达燃机发电公司是一家中美合作经营，利用燃气轮机发电的高新技术企业，地处国家级高新技术产业开发区---无锡新区珠江路 15 号。目前公司装备有一套进口的 LM6000PA 型单循环燃机发电机组，燃料为 0#柴油或天然气，额定发电功率 42MW，其作用为华东电网调峰。

1995 年 4 月 27 日，合作三方在无锡正式签订了“合作经营合同”、“章程”，成立无锡华达燃机发电公司。合作公司一期总投资额为 2600 万美元，注册资本 780 万美元，折算人民币约 6476 万元，各方均以现金出资到位。三方投资比例分别为 20%、20%、60%。

1995 年 5 月 12 日合作公司注册成立。六月初，注册资本全部提前或按时到位；七月初，土建项目开始动工；八月初，进口设备到货并开始安装。至 1995 年 11 月首次手动、自动并网发电成功。公司正式运行时拥有 49 名较高素质的员工队伍，其中 77%的员工具备大中专学历。公司设置四个部门，分别为综合部、运行部、技术部和计划财务部，运行、技术人员占到公司全体人员的 69%。

2004 年 9 月完成 0#柴油改烧天然气的改造。

2007 年 8 月，江苏省出台了针对小火电机组的上大压小、淘汰落后产能的政策。

2008 年 6 月，受国家节能减排政策影响，无锡华达开始停产，同月，无锡华

达将发电容量指标转让给华能国际电力股份有限公司南通电厂。

2011年5月，公司合作期届满。未申请延长。

2014年5月，公司生产员工清理完毕，保留个别看守人员。

2015年8月，江苏人民政府批准的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，对无锡华达经营期进行了延期，经营年限变更为25年。同时对营业执照信息也进行变更。

截至评估基准日，无锡华达实收资本为6476.38万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	高达无锡发电有限公司	3,885.82	60%
2	无锡市城电新能源发展有限公司	1,295.28	20%
3	中国航空工业新能源投资有限公司	1,295.28	20%
	合计	6,476.38	100%

3. 公司主要资产概况

无锡华达燃机发电公司主要资产为银行存款、房屋建筑物、机器设备等，主要资产概况如下：

银行存款，目前有银行存款4,044.64万元。

房屋建筑物，房屋主要为主控楼、辅助生产楼、办公楼、循环水泵房、补给水泵房、警卫室、食堂、仓库、油泵房等，房屋建筑物主要建于1996年；建筑物主要为冷却水池、消防水池、厂区围墙、厂区道路等，主要建于1996年~1997年。由于企业自2008年停产以来，相关房屋建筑物的缺少维护保养，部分房屋建筑物出现渗漏，墙体剥落，门窗损坏等情况。整体建筑状况一般。

机器设备，主要为封闭式主撬体、单体式控制房、空气管理撬体、2#厂变、复式燃油增压泵撬体、简单循环排气系统、复式过滤器撬体、燃油净化系统等，大部分设备购置于1996年，2004年9月完成0#柴油改烧天然气的改造。该公司油水班相关设备，如燃油净化系统、双筒式过滤器、储油罐等设备基本停用，截止到评估基准日，该类设备缺少必要的维护保养，设备状况比较差。2007年8月，江苏省出台了针对小火电机组的上大压小、淘汰落后产能的政策。该公司除主机偶尔试车维护外，绝大部分设备停止运行，缺少日常维护，资产质量较差。

4. 公司主营业务概况

(1) 主营产品或服务

无锡华达为燃气轮机发电生产企业，其电量销售给江苏省电力公司，总装机为 42MW，目前已经停产。

(2) 经营模式

无锡华达自 1995 年 11 月投入发电年以来，其前期燃料采用柴油，一直到 2004 年 9 月经技改之后，其主要燃料改用天然气。截止到 2008 年 6 月，受国家节能减排政策影响，无锡华达开始停产，从此至今无锡华达无主营业务收入。

(3) 生产经营管理状况：

无锡华达自 1995 年底发电以来，设备运行状况良好，自 2008 年以来，主机停止生产经营后，之后每年不间断对主机进行维护试车，其他配套设备缺少相关维护，部分露天设备腐蚀较严重。

根据企业成立之初签订的《合作经营合同》约定，该公司的经营期限为 16 年，故 2011 年该企业正式到期，目前处于没有相关的职工人员在职，仅留有几个保管人员。

5.财务状况表及经营成果

根据企业提供的财务报表及审计报告，无锡华达 2012 年度、2013 年、2014 年及 2015 年 7 月的财务状况和经营成果如下表所示：

单位：万元

项目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/7/31
总资产	8360.78	7994.45	7,802.92	7,423.22
总负债	76.69	68.22	40.58	40.94
净资产	8284.12	7926.23	7,762.34	7,382.28
营业收入	-	-		
营业成本	-	-		
净利润	-338.14	-379.73		

2012 年度、2013 年度数据业经天衡会计师事务所有限公司北京分所审计并出具了“天衡京审（2013）00002 号、天衡京审（2014）00001 号”无保留意见审计报告；2014 年、2015 年 1~7 月数据业经众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“众环审字（2015）022147 号”无保留意见审计报告。

6.执行的主要会计政策及税项

(1) 固定资产折旧采用年限平均法。按固定资产类别、预计使用年限和预计

净残值率（原值的 10%）确定折旧年限及年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率%
房屋建筑物	20	10%
机器设备	10	10%
运输设备	5	10%
电子及其他设备	5	10%

（2）主要税项

税种	税率	计税依据
增值税	17%	
城市维护建设税	7%	
教育费附加	4%	
企业所得税	25%	

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方中国航空工业新能源投资有限公司为被评估单位无锡华达燃机发电公司的三大合作方之一。

二、评估目的

根据中国航空工业新能源投资有限公司《拟转让无锡华达燃机发电公司权益进行资产评估有关事宜》（2015 年第 9 期），中国航空工业新能源投资有限公司拟转让其持有的无锡华达燃机发电公司 20% 权益。

本次资产评估的目的是反映中国航空工业新能源投资有限公司拟转让其持有的无锡华达燃机发电公司 20% 权益之经济行为所涉及无锡华达燃机发电公司的全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为无锡华达燃机发电公司的全部权益。

（二）评估范围

评估范围为无锡华达燃机发电公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 7,423.22 万元，负债账面价值 40.94 万元，净资产账面价值 7,382.28

万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	4,236.87
非流动资产	3,186.35
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	3,186.35
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-
其他	-
资产总计	7,423.22
流动负债	40.94
非流动负债	-
负债总计	40.94
净资产	7,382.28

1、委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且数据已经众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“众环审字（2015）022147号”无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

2008年6月，受国家节能减排政策影响，无锡华达基本停止生产，封闭式主撬体等发电主机，处于简单维护状态，其他设备基本缺少正常维护，处于闲置或待报废状态，这种状况延续到报告日。

评估范围内的房屋建筑物共15项，预计建筑面积5488平方米，均未办理产权证，该部分房产被评估单位已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷及其他瑕疵事项。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权归属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 无锡华达燃机发电公司联合管理委员会决议书（2015 年 8 月 26 日）；
2. 中国航空工业新能源投资有限公司《拟转让无锡华达燃机发电公司权益进行资产评估有关事宜》（2015 年第 9 期）；
3. 中航重机股份有限公司《关于无锡华达燃机发电公司整体权益资产评估立项的批复》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发

[2001]802号)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

14. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

17. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发(2006)306 号）；

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

19. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权(2010) 71 号）；

20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

21. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；

10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；

11. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

16. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建（2002）394号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125号）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
9. 中华人民共和国海关进出口税则（2015年）；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
11. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
12. 《江苏省建筑工程消耗量定额》(2014)、《江苏省装饰工程消耗量定额》(2014)、《江苏省安装工程消耗量定额》(2014)、《江苏省建设工程费用定额》(2014)；

13. 无锡市工程造价信息(2015 年第 7 期);
14. 《机电产品报价手册》;
15. 被评估单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料;
16. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料;
17. 企业提供的项目投资概算、设计概算等资料;
18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
19. 与此次资产评估有关的其他资料。
20. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
21. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料, 以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法, 是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值, 建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的市场法, 是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

(二) 评估方法的选择

本次根据企业目前的资产现状, 无锡华达于 2008 年开始停产, 企业目前没有相关收益流入, 且后续投资不明确, 不满足采用收益法基本条件, 故不采用收益法; 同时由于本次评估与被评估单位可比上市公司少, 交易案例难搜集, 因此本

次评估未采用市场法，故根据企业目前的状况，本次评估采用资产基础法进行评估。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

（三）具体评估方法介绍

A、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

◆ 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付款项、存货；负债包括应交税费、其他应付款。

1. 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

3. 存货

在用周转材料：采用成本法进行评估。主要为备品配件，目前企业停产，相关的备品配件库存时间长、流动性差，按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

4. 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

◆ 非流动资产的评估

1. 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

（1）成本法

评估值=重置全价×综合成新率

1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 综合成新率的确定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

2. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备（或非标设备）（或全部为国产设备）。

1) 重置全价的确定

A、通用设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

① 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

对于进口设备购置价，主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对，核实设备的 FOB 或 CIF 价，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。对于无法询价的进口设备主要采用价格指数法确定其设备购置价。

② 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

④ 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

⑤ 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，

计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

⑥ 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

2) 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

3) 评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

(2) 车辆的评估

1) 重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分之各扣减可抵扣的增值税。购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，对于购置时间较早，现无类比价格的车辆，其购置价根据有关会计凭证核实原购置价并根据国家同类车辆价格的变化进行调整确定，其他费用依据车辆管理部门的收费标准来确定。

2) 成新率的确定

首先根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），按以下方法里程成新率，公式如下：

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

然后再根据现场勘察情况，车辆新旧程度对理论成新率进行修正。

3) 评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，得出评估值，从而对评估基准日所表现的市场价值做出公允的反映。

(3) 电子设备的评估

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3) 评估价值的确定

$$\text{评估值} = \text{电子设备重置全价} \times \text{成新率}$$

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 9 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2015 年 9 月 11 日—9 月 13 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设

备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2015 年 9 月 14 日—9 月 16 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述 3、4 两阶段工作时间为 2015 年 9 月 17 日—9 月 30 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市

市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，无锡华达燃机发电公司总资产账面价值为 7,423.22 万元，评估价值为 6,634.26 万元，减值额为 788.96 万元，减值率为 10.63%；负债账面价值为 40.94 万元，评估价值为 40.94 万元，无增减值；净资产账面价值为 7,382.28 万元，评估价值为 6,593.32 万元，减值额为 788.96 万元，减值率为 10.69 %。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	4,236.87	4,236.87	-	-
非流动资产	3,186.35	2,397.39	-788.96	-24.76
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3,186.35	2,397.39	-788.96	-24.76
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	7,423.22	6,634.26	-788.96	-10.63

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动负债	40.94	40.94	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	40.94	40.94	-	-
净资产	7,382.28	6,593.32	-788.96	-10.69

即无锡华达燃机发电公司于评估基准日的股东全部权益价值为 6,593.32 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估根据企业提供的《合作经营合同》，相关规定：公司剩余资产根据合作方对合作公司的出资比例进行分配，基于上述情况对企业权益进行评估。

(四) 在评估基准日后，至 2016 年 7 月 30 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

截止到出报告日，无锡华达账上共 15 项房屋，总面积约为 5488 平方米，账面原值为 1,126.77 万元，净值为 363.36 万元，尚未办理相关产权，由于企业知情人员已经解散，目前尚未办证情况无从了解。

无锡华达纳入评估范围的 15 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 15 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归无锡华达所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(六) 评估程序受到限制的情形:

1. 本次评估中,注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中,注册资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项包括:

1. 本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。对评估基准日以后由于经营环境的异常变化导致企业资产价值发生的改变,应相应调整评估值。

2. 根据企业提供文件,2015年8月25日,江苏人民政府批准的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》,对无锡华达经营期进行了延期,经营年限变更为25年。基于上述情况,本次评估按照持续经营前提进行评估。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查,备案后方可正式使用;

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日2015年7月31日至2016年7月30日止。当评估目的在有效期内实现时,要以评估结论作为价值的参考依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 10 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年十月二十日

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字注册资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字评估师资格证书